

TOMO II:	<b>NORMAS URBANÍSTICAS DISPOSICIONES GENERALES Y RÉGIMEN DEL SUELO</b>
TÍTULO I	DISPOSICIONES GENERALES

---

**TÍTULO I:  
DISPOSICIONES GENERALES.**



## **TÍTULO I:**

### **DISPOSICIONES GENERALES.**

#### **Apartado 1. Disposiciones Generales.**

##### **Artículo 1.00.01.- Naturaleza.**

1. El presente Plan tiene la condición de Plan General Municipal de Ordenación como instrumento de ordenación integral del territorio, conforme lo prevenido en la vigente Ley del Suelo.

2. Este Plan General es el resultado de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Vitoria-Gasteiz, aprobado definitivamente en virtud de Decreto Foral número 1250/1986 de 16 de junio de 1986 (Texto Refundido aprobado por Decreto Foral 842/1990 -B.O.T.H.A. número 132 de 19 de noviembre).

La presente Revisión se inició mediante Acuerdo Plenario de 18 de diciembre de 1992.

##### **Artículo 1.00.02.- Ámbito territorial.**

El ámbito de aplicación será el del término municipal de Vitoria-Gasteiz, en el que se integra el núcleo urbano principal de Vitoria-Gasteiz y otras 63 Entidades Locales Menores de población.

##### **Artículo 1.00.03.- Vigencia.**

El Plan General tendrá vigencia indefinida a partir de la publicación de su aprobación definitiva, sin perjuicio de sus eventuales modificaciones o revisiones que puedan aprobarse en la forma legalmente prevista para ello.

##### **Artículo 1.00.04.- Efectos del Plan.**

La aprobación definitiva conlleva los siguientes efectos:

**1. Publicidad**, que lleva aparejada el derecho de cualquier ciudadano a consultar su documentación, en ejemplar debidamente legalizado que a tal efecto estará a disposición del público en los locales que el Ayuntamiento determine.

**2. Ejecutoriedad**, que implica la declaración de utilidad pública de las obras previstas en el Plan y la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios correspondientes a los fines de expropiación o imposición de servidumbres, y la habilitación para el ejercicio del instituto expropiatorio a los órganos de la

Administración Pública Urbanística competente para la ejecución de sus determinaciones.

**3. Obligatoriedad**, que significa el deber, legalmente exigible por cualquier persona física o jurídica en uso de la acción pública, del cumplimiento de sus determinaciones, tanto para los distintos órganos de la Administración Pública como para los particulares.

#### **Artículo 1.00.05.- Documentación.**

##### **1. Documentación vinculante.**

Con el objeto de llevar a cabo las determinaciones básicas que la Ley establece para los Planes Generales, clasificación del suelo para el establecimiento del régimen jurídico correspondiente, definición de los elementos fundamentales de la estructura general adoptada para la ordenación urbanística del territorio y establecimiento de un programa para su desarrollo y ejecución, el Plan General de Vitoria-Gasteiz integra una serie de documentos normativos como son:

##### **a) Documentos escritos.**

- **Memoria**, que, justificando la conveniencia y oportunidad del Plan, aporta el análisis de todos aquellos datos urbanísticos precisos para determinar el uso del territorio.
- **Normas urbanísticas**, que definirán el tratamiento específico de cada tipo y categoría de suelo. En el suelo urbano estas normas tendrán el carácter de Ordenanzas de Uso y Edificación del Suelo.
- **Programa de Actuación**, que establecerá los criterios y estrategias del desarrollo del Plan a lo largo de su vigencia.
- **Estudio Económico Financiero**, donde se estimará no solo el coste económico de la ejecución del Plan en las etapas fijadas sino su viabilidad real, determinando el carácter público o privado de las inversiones a realizar.

##### **b) Documentos gráficos.**

- **Planos de Información**, que definan pormenorizadamente el estado actual de cada tipo de suelo, destacando todos aquellos elementos característicos de éste.
- **Planos de ordenación**, para cada tipo de suelo establecido por Ley que determinen los condicionamientos urbanísticos de cada uno de éstos.
- **Planos Síntesis**, de estructura general del territorio.

## **2. Documentación no vinculante.**

El resto de los documentos que componen el Plan General tienen un carácter complementario de la documentación reseñada, sin revestir vinculación más que en aquellos casos en donde vengan a cubrir lagunas de interpretación.

### **Artículo 1.00.06. Interpretación.**

1. La totalidad de documentos que integran el Plan General tienen idéntico valor vinculante a los efectos de determinación de las variables de ordenación.
2. En caso de discrepancia entre documentos gráficos y escritos se otorgará primacía al texto sobre el dibujo.
3. En caso de discrepancia entre documentos gráficos tendrá primacía el de mayor sobre el de menor escala, salvo que del texto se desprendiera una interpretación contraria.
4. En caso de dudas interpretativas serán los órganos municipales competentes los encargados de su resolución.
5. En caso de disconformidad, y a propuesta de los servicios técnicos, previo informe de la Comisión Municipal competente en materia de Urbanismo, resolverá la Alcaldía, la Comisión de Gobierno o el Pleno Municipal en su caso.
6. En caso de contradicción entre Normas Urbanísticas y Ordenanzas de Edificación, tendrán prioridad éstas últimas sobre las primeras.

### **Artículo 1.00.07.- Modificaciones y Revisión.**

1. El Ayuntamiento revisará cada cuatro años el Programa de Actuación contenido en el presente Plan General. Ésta podrá llevarse a cabo a través del procedimiento establecido en el artículo 158 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico de 23 de junio de 1978, salvo cuando se modificase el suelo clasificado como urbanizable, lo que exigirá que el expediente de revisión se complete con las determinaciones y documentos exigidos para el citado suelo, sujetándose la revisión a las disposiciones enunciadas para la modificación de los Planes (artículo 161 del Reglamento de Planeamiento).
2. Las modificaciones de cualquiera de los elementos del Plan General y su normativa se sujetarán, en virtud de la legislación urbanística vigente, a las mismas disposiciones enunciadas para su tramitación y aprobación. Sin embargo, cuando la modificación tendiera a incrementar el volumen edificable de una zona, se requerirá para aprobarla la previsión de los mayores espacios libres que requiera el aumento de la densidad de población (artículo 161 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico). Si la modificación tuviere por objeto una diferente zonificación o uso urbanístico de las zonas verdes o espacios libres previstos en el Plan, deberá

seguirse el procedimiento establecido en el artículo 162 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico y el Decreto del Gobierno Vasco número 133/96 (B.O.P.V. número 116 de 18 de junio).

**3.** Se entenderá por revisión del Plan General la adopción de nuevos criterios respecto de la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación del suelo, motivada por la elección de un modelo territorial distinto del adoptado o por la aparición de algunas de las siguientes circunstancias:

**a)** Por la necesidad de alguna intervención estructural dentro del término municipal que suponga una distorsión generalizada en relación con el modelo de ocupación de suelo propuesto por el Plan, y que, en consecuencia, no pueda tramitarse como una modificación puntual según previene el Artículo 154.4 del Reglamento de Planeamiento.

**b)** Por agotamiento de la capacidad residencial del Plan. Las señales de alerta que permitirán diagnosticar este agotamiento serán:

Cuando antes del final de los ocho primeros años se haya superado al menos en un 25% el número total de viviendas programado para dichos ocho años, sin que se hayan alterado significativamente los índices de densidad establecidos por el Plan para las correspondientes áreas de actuación.

Cuando la capacidad total residencial de las zonas de suelo vacante (sin contar las operaciones de transformación puntual) no alcance las 4.000 viviendas.

Cuando la población total de hecho del municipio supere los 250.000 habitantes si antes no se han producido modificaciones puntuales que hayan incrementado la capacidad potencial del modelo diseñado por el Plan. En caso de que esto haya sucedido, tanto por elevación de los índices de edificabilidad como por nuevas clasificaciones aisladas de suelo residencial, se incrementará la cifra poblacional anterior en la capacidad suplementaria que haya resultado de tales modificaciones.

**c)** Cuando se produzcan modificaciones sustanciales del marco jurídico-urbanístico que determinen automáticamente la revisión.

Tanto el acuerdo como el procedimiento de revisión habrán de atenerse a lo dispuesto en la Ley del Suelo y su Reglamento de Planeamiento.

**d)** Cuando se apruebe un documento de ordenación económica o territorial de rango superior que así lo disponga o lo haga necesario.

**4.** Transcurridos ocho años de la vigencia del Plan General, el Ayuntamiento considerará la conveniencia de proceder a su revisión por haberse producido alguna de las circunstancias anteriormente reseñadas, o por la aparición de objetivos nuevos o reorientación de los existentes sobrevenida durante la ejecución del propio Plan.